Załącznik do zarządzenia nr 2/2013
Dyrektora Generalnego Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów z dnia 7
marca 2013 r.

REGULAMIN konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia kiosku wielobranżowego w nieruchomości Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów usytuowanej w Warszawie przy pl. Powstańców Warszawy 1

§1
Postanowieniaogólne

1. Podmiot ogłaszający konkurs — Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, pl. Powstańców Warszawy 1, 00-950 Warszawa.
2. Do konkursu ofert nie stosuje się przepisów ustawy — Prawo zamówień publicznych.

§2
Przedmiot konkursu

1. Przedmiotem konkursu jest najem lokalu w celu prowadzenia kiosku z asortymentem wielobranżowym.
2. Najmowany lokal znajduje się w budynku będącym w trwałym zarządzie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, usytuowanym w Warszawie przy pl. Powstańców Warszawy 1, a jego powierzchnia wynosi **28,50 m^2**. Lokal znajduje się na parterze budynku. Oferent zobowiązany jest do dokonania wizji lokalu.
3. Powyżej wymieniony lokal przeznaczono do najmu w celu prowadzenia kiosku wielobranżowego. Zawarcie umowy najmu na wymieniony w § 2 ust. 2 lokal jest przewidziane na okres 3 lat z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Klientami kiosku będą pracownicy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i inne osoby uprawnione do poruszania się po budynku. W budynku pracuje około 500 osób.
4. Najemca zobowiązany będzie prowadzić działalność w dniach pracy Urzędu w godzinach 7:30-16:30, która polegać będzie w szczególności na:
   a) sprzedaży prasy codziennej, tygodników, miesięczników oraz innych wydawnictw;
   b) sprzedaży biletów komunikacji transportu miejskiego, możliwości doładowania kart miejskich, kart telefonicznych do wszystkich sieci telefonii komórkowej;
   c) sprzedaży artykułów spożywczych, w szczególności:
      - napoi, wody mineralnej gazowanej, niegazowanej — w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
      - soków owocowych, warzywnych, mieszanych — różne smaki, w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
      - kawy, herbaty, cukru, mleka i śmietanki do kawy itp. — rożne smaki, w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
      - pieczywa chrupkiego, sucharków, chleba ryżowego, krakersów, paluszków, orzeszków itp.;
      - słodyczy (w polewie i bez polewy czekoladowej) np.: czekolady, wafli, batonów, cukierków itp.;
   d) sprzedaży innych artykułów, w szczególności:
      - artykułów kosmetycznych i środków higienicznych, np.: chusteczek higienicznych, płynu do mycia naczyń, itp.;
      - ogólnodostępnych farmaceutyków nie wymagających zezwoleń, np.: środki przeciwbólowe i przeciwgrypowe, itp.;
      - pończoch, rajstop itp.;

- papierosów;
- drobnych upominków i kart okolicznościowych;
- innych artykułów zgodnie z zapotrzebowaniem zgłaszanym przez pracowników.

5. Najemca jest zobowiązany do wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt do prowadzenia objętej umową działalności na własny koszt, zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi.
6. Najemca będzie utrzymywał lokal w należytym stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym, będzie dbał należycie o utrzymanie czystości, a także przestrzegał zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponosił odpowiedzialność z tego tytułu, w tym wyposaży lokal na własny koszt w niezbędny sprzęt ppoż.
7. Celem konkursu jest wyłonienie podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa najmu lokalu wymienionego w § 2 ust. 2 z przeznaczeniem na prowadzenie kiosku wielobranżowego.

§3
Warunki udziału

1. Oferty w konkursie mogą składać podmioty:
   1) niezalegające z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
   2) w stosunku, co do których nie prowadzi się postępowania upadłościowego, nie ogłoszono ich upadłości ani nie są w likwidacji,
   3) posiadające uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
   4) znajdujące się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację zadania.

2. Wynajmujący żąda złożenia następujących dokumentów:
   1) wypełnionego i podpisanego formularza ofertowego (Załącznik Nr 2 do regulaminu),
   2) aktualnego — wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed datą otwarcia ofert - odpisu z właściwego rejestru sądowego albo zaświadczenia o wpisie do centralnej ewidencji działalności gospodarczej,
   3) aktualnego — wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą otwarcia ofert odpisu zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
   4) podpisanego oświadczenia (Załącznik Nr 1 do regulaminu),
   5) umowy spółki lub statutu,
   6) kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem Decyzji o nadaniu nr REGON, NIP,
   7) oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy,
   8) kopia potwierdzenia wpłaty wadium w wysokości 850,00 zł (zwrot wpłaconego wadium stanowi Załącznik Nr 3 do regulaminu).

Wymienione wyżej dokumenty pod pozycją 2, 3, 5, 6, 7 i 8 mogą być przedłożone w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta. Dokumenty wymienione pod pozycją 1 i 4 należy złożyć w formie oryginału.

3. Oferty wraz z wymaganymi dokumentami należy składać w zamkniętej kopercie do dnia **19 marca 2013 r. do godz. 12.00** w siedzibie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: pl. Powstańców Warszawy 1, 00-950 Warszawa, Kancelaria Ogólna pokój nr 116.

4. Koperta powinna zawierać nazwę i dokładny adres oferenta, telefon kontaktowy oraz dopisek: „Oferta konkursowa na najem lokalu przeznaczonego na prowadzenie Kiosku Wielobranżowego”.
5. Wadium należy wnieść w terminie do dnia 14.03.2013 r. przelewem na rachunek bankowy: NBP O/O Warszawa Nr 40 1010 1010 0078 7813 9120 0000.
   - wadium zostanie zwrócone uczestnikom konkursu, których oferta nie została wybrana
   - wadium wpłacone przez Oferenta, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zostanie zaliczone na poczet czynszu.
   - wpłacone wadium przepada o ile uczestnik przetargu ,którego oferta została wybrana uchylił się od zawarcia Umowy o najem lokalu w terminie 14 dni po konkursie.
6. Termin związania ofertą wynosi 60 dni od dnia otwarcia ofert.

§4
Zasady konkursu

1. Konkurs uznaje się za ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta.
2. Złożone oferty weryfikuje i ocenia komisja konkursowa powołana w tym celu przez Dyrektora Generalnego Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
3. Komisja konkursowa:
   a) przyjmuje oferty,
   b) otwiera oferty,
   c) przyjmuje dodatkowe oświadczenia i wyjaśnienia oferentów,
   d) dokonuje analizy ofert,
   e) odrzuca ofertę, jeżeli oferta nie spełnia wymogów formalnych, z zastrzeżeniem pkt f,
   f) wzywa oferenta do złożenia stosownych wyjaśnień dotyczących oświadczeń lub dokumentów,
   g) sporządza protokół z wyboru oferty, wraz z uzasadnieniem, który przedkłada Dyrektorowi Generalnemu Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów do zatwierdzenia.
4. Otwarcie ofert jest jawne i odbędzie się w dniu **19 marca 2013 r., o godz. 12:30**, w sali 406.
5. Komisja konkursowa dokonując oceny ofert bierze pod uwagę wysokość stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej — 100% (najdroższa oferta uzyska maksymalnie 100 pkt, pozostałe proporcjonalnie mniej). Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta o największej liczbie punktów z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
6. **Minimalna stawka czynszu najmu wynosi - 40,00 zł/m^2 + 23% VAT.** W razie uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej liczby punktów Wynajmujący wezwie oferentów do złożenia ofert dodatkowych.
7. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z użytkowaniem lokalu, t. j. za: dostawy energii elektrycznej — na podstawie odczytu licznika,
8. Oferty złożone po terminie określonym w § 3 ust. 3 zostaną zwrócone.

§5
Umowa najmu

1. Przekazanie lokalu wybranemu oferentowi nastąpi w terminie do 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy. Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w terminie do 10 dni od daty przekazania lokalu.
2. Szczegółowe zasady najmu lokalu regulować będzie umowa najmu zawarta pomiędzy Urzędem a oferentem wybranym w konkursie.
3. Umowa zostanie zawarta na okres 3 lat (z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca). Wzór umowy najmu stanowi Załącznik Nr 4 do regulaminu.

4. Czynsz najmu lokalu będzie ustalony na poziomie zadeklarowanym przez oferenta w wybranej ofercie. Szczegóły dotyczące zasad rozliczeń zostaną zapisane w umowie na najem lokalu w § 10 ust. 1 umowy. Czynsz najmu podlegać będzie waloryzacji. Waloryzacja następować będzie corocznie z dniem 1 lipca począwszy od 2014 r. w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
5. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez Najemcę po zakończeniu obowiązywania umowy nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
6. Najemcy nie wolno przekazywać wynajmowanego lokalu w podnajem, do bezpłatnego użytkowania lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.
7. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
8. Najemca zapewnia uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do przedmiotu najmu.
9. Najemca będzie informować Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmować niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
10. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami, jeśli zostały spowodowane z winy Najemcy.
11. Wszelkie prace remontowe Najemca będzie wykonywać za zgodą Wynajmującego.
12. Przed podpisaniem umowy najmu wymagane jest dokonanie przez Oferenta wpłaty kaucji w wysokości 1 - miesięcznego czynszu łącznie z podatkiem VAT.
13. Przy podpisywaniu umowy najmu Najemca składa w formie aktu notarialnego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.
14. Należność za sporządzenie aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza reguluje najemca lokalu. Wynajmujący zwraca najemcy połowę tych wydatków, w formie zaliczenia na poczet czynszu.
15. Czynsz oraz należne świadczenia obowiązują od dnia protokolarnego przyjęcia lokalu i podpisania umowy najmu.

§6

Postanowienia końcowe

Urzędowi Ochrony Konkurencji i Konsumentów przysługuje prawo dokonania wyboru oferty wg kryterium określonego w § 4 ust. 5, jak również uznania, że konkurs nie dał oczekiwanego rezultatu oraz unieważnienia konkursu w każdym czasie bez podania przyczyny.

Załącznik Nr 1 do regulaminu

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany (imię i nazwisko)

…….

jako upoważniony do reprezentowania firmy (nazwa)

……..

oświadczam, że:

1) zapoznałem/am się z treścią Regulaminu konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia kiosku wielobranżowego w budynku Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie, pl. Powstańców Warszawy 1 oraz wzorem umowy, które akceptuję bez zastrzeżeń.
2) posiadam uprawnienia do wykonywania określonej w konkursie działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
3) posiadam niezbędną wiedzę i doświadczenie do realizowania zadania,
4) znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację zadania,
5) nie toczy się w stosunku do reprezentowanej przeze mnie firmy postępowanie upadłościowe, nie została ogłoszona jej upadłość, jak też firma nie jest w likwidacji,
6) dokonałem/am oględzin lokalu i zapoznałem/am się z jego stanem technicznym; w przypadku zawarcia ze mną umowy najmu nie będę wnosił/a o zmianę warunków wynajmu ustalonych w konkursie,
7) wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą,
8) wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu oraz realizacji umowy najmu.

Warszawa, dnia …..... 2013 r.

Podpis oferenta oraz pieczęć firmy

Załącznik Nr 2 do regulaminu

FORMULARZ OFERTOWY

w konkursie ofert na najem lokalu w celu prowadzenia kiosku wielobranżowego
w budynku Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
przy pl. Powstańców Warszawy 1 w Warszawie

1. Pełna nazwa Oferenta:

2. Nr NIP/REGON:

3. Adres siedziby Oferenta:

4. Adres korespondencyjny:

5. Telefon, faks, tel. komórkowy, e-mail:

7. Oferowana wysokość stawki czynszu (z VAT) za 1 m^2 powierzchni użytkowej:

8. Krótki opis dotychczasowej działalności gospodarczej Oferenta:

9. Dane personalne osoby/osób upoważnionej/ych do podpisania umowy:

   Adres zamieszkania:…….
   Nr dowodu osobistego:

10. Do Oferty załączam obowiązkowo wymagane dokumenty:
    1) oryginał lub kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem: zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypisu z KRS, itp. - z datą wystawienia nie przekraczającą 3 miesięcy przed datą złożenia oferty;
    2) umowa spółki lub statut;
    3) kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem Decyzji o nadaniu nr REGON, NIP;
    4) aktualne zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS o niezaleganiu z płatnościami

wg stanu na datę ogłoszenia konkursu lub oświadczenia o braku zaległości w ww. opłatach wraz z pisemnym zobowiązaniem się dostarczenia zaświadczeń przed podpisaniem umowy;

5) oryginał lub kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy;
6) kopia potwierdzenia wpłaty wadium.

11. Oświadczenia

a) **Oświadczam, że** zapoznałem/am się z regulaminem konkursu, trybem odbioru wadium i tekstem umowy najmu, które akceptuję bez zastrzeżeń.

b) **Oświadczam, że** dokonałem/am oględzin lokalu i zapoznałem/am się z jego stanem technicznym. W przypadku zawarcia ze mną umowy najmu nie będę wnosił o zmianę stawki czynszu ustalonej w Konkursie.

c) **Zobowiązuję się** do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości *trzymiesięcznych opłat czynszowych + świadczenia + VAT,* przed podpisaniem umowy najmu.

d) **Zobowiązuję się** do doręczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy.

e) **Oświadczam, że** z uwagi na zastany i znany mi stan techniczny ww. lokalu, w przypadku zawarcia ze mną umowy najmu, nie będę zgłaszał/a, w trakcie trwania stosunku najmu, roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację lokalu, w celu rozpoczęcia w nim działalności.

f) **Oświadczam, że** przed rozpoczęciem najmu uzyskam wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenie i koncesje na prowadzenie działalności gospodarczej w wynajętym lokalu.

g) **Oświadczam, że** wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą.

h) Posiadam świadomość, iż oferta wypełniona nieprawidłowo, bez wymaganych dokumentów lub posiadająca inne braki formalne, nie zostanie rozpatrzona.

i) **Oświadczam, że** wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu oraz realizacji umowy najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego.

Warszawa, dnia …… 2013 r.

Podpis oferenta oraz pieczęć firmy

Załącznik Nr 3 do regulaminu

Warszawa dnia ……... 2013 r.

……..

(oferent)

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
pl. Powstańców Warszawy 1
00-950 Warszawa

W przypadku nie wybrania mojej oferty proszę o zwrot wadium wpłaconego w dniu ……. 2013 r. na rzecz Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w kwocie ……na najem lokalu przy Pl. Powstańców warszawy 1.
Kwotę ogółem w wysokości ……. zł prosimy przelać na nasze konto bankowe nr ……

…….
(podpis i pieczęć Oferenta)

Załącznik Nr 4 do regulaminu

Umowa najmu nr …… zawarta w dniu
…….. w Warszawie pomiędzy:

Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów z siedzibą w Warszawie przy pl. Powstańców Warszawy 1, posiadającym numer NIP PL 526 10 09 497, Regon 006212789, zwanym w treści umowy Wynajmującym, reprezentowanym przez:
…… – Dyrektora Generalnego Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
a
…….. z siedzibą w ……. działającym na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem ……., posiadającym numer NIP ……., Regon ……., zwanym w treści umowy Najemcą, reprezentowanym przez:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą budynku usytuowanego w Warszawie przy pl. Powstańców Warszawy 1.
2. Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie decyzji Ministra Skarbu Państwa nr.: …..…….
3. Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni **28,50 m^2** znajdujący się na parterze nieruchomości usytuowanej w Warszawie przy pl. Powstańców Warszawy 1.
4. Najemca będzie wykorzystywał lokal wymieniony w ust. 3 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w formie kiosku wielobranżowego.
5. Umowa obowiązuje od dnia podpisania do dnia …… 2016 r.

§2

1. Wynajmujący wyda Najemcy przedmiot najmu do 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy, co Najemca potwierdzi na protokole o którym mowa w ust. 3. Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w terminie do 10 dni od daty przekazania lokalu, pod rygorem odstąpienia od umowy przez Wynajmującego.
2. Wynajmujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczenia objętego przedmiotem umowy, nie zgłasza w związku z tym żadnych uwag i zobowiązuje się do jego używania wyłącznie na cele prowadzenia działalności gospodarczej w formie kiosku wielobranżowego.
3. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik Nr 1 do umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił punkt wyjścia przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.
4. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych - również poza godzinami otwarcia.

§3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej, w formie kiosku wielobranżowego, polegającej w szczególności na:
   1) sprzedaży prasy codziennej, tygodników, miesięczników oraz innych wydawnictw;
   2) sprzedaży biletów komunikacji transportu miejskiego, możliwość doładowania kart miejskich, kart telefonicznych do wszystkich sieci telefonii komórkowej;
   3) sprzedaży artykułów spożywczych, w szczególności:
      - napoi, wody mineralnej gazowanej, niegazowanej — w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
      - soków owocowych, warzywnych, mieszanych — różne smaki, w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
      - kawy, herbaty, cukru, mleka i śmietanki do kawy itp. — rożne smaki, w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
      - pieczywa chrupkiego, sucharków, chleba ryżowego, krakersów, paluszków, orzeszków itp.;
      - słodyczy (w polewie i bez polewy czekoladowej) np.: czekolady, wafli, batonów, cukierków itp.;
   4) sprzedaży innych artykułów, w szczególności:
      - artykułów kosmetycznych i środków higienicznych, np.: chusteczek higienicznych, płynu do mycia naczyń, itp.;
      - ogólnodostępnych farmaceutyków nie wymagających zezwoleń, np.: środki przeciwbólowe i przeciwgrypowe, itp.;
      - pończoch, rajstop itp.,
      - papierosów;
      - drobnych upominków i kart okolicznościowych,
      - innych artykułów zgodnie z zapotrzebowaniem zgłaszanym przez pracowników.
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w lokalu określonym w ust. 1 każdorazowo wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu: energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości związanych z prowadzeniem kiosku wielobranżowego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, co. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
3. Wynajmujący uzyska, przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności.
4. Brak lub cofnięcie zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 3, może stanowić przyczynę wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wynajmującego.
5. Wynajmujący zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 3.

§5

Najemca zobowiązuje się do:

1) używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 umowy,

2) dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny przedmiotu najmu,
3) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
4) nieprzekazywania przedmiotu najmu w podnajem do bezpłatnego używania, lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego osobie trzeciej w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego,
5) informowania Wynajmującego niezwłocznie o zauważonych awariach instalacji i urządzeń należących do Wynajmującego oraz o innych szkodach, jak i o podejmowaniu działań mających na celu uniknięcie dalszych szkód w przedmiocie najmu,
6) zapewnienia uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczonego dostępu do przedmiotu najmu,
7) pozostawienia kompletu kluczy do wynajmowanego lokalu w depozycie u ochrony budynku.

§6

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie:
1) odnowienia lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowanie całego lokalu i naprawę tynków, malowanie drzwi i okien,
2) drobnych napraw związanych z używaniem lokalu,
3) naprawiania szkód, jakie powstały po stronie Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy,
4) ponoszenia nakładów pieniężnych związanych z konserwacją najmowanego lokalu,
5) wyposażenia na własny koszt lokalu w sprzęt ppoż., przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
6) utrzymywania czystości.

§7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest:
   1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
   2) udostępnić uprawnionym pracownikom Wynajmującego swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1.

§8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie umowy, po otrzymaniu faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości ……złotych za 1 m^2 netto (słownie……...…..…… 00/100) plus podatek VAT w wysokości …….. zł (słownie: …… 00/100), co łącznie stanowi kwotę brutto ..... **zł**

2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, na podstawie odrębnych faktur, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych tj.: dostawy energii elektrycznej — na podstawie odczytu licznika.

§9

Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe tj. za dostawę energii elektrycznej płatne są do 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

§10

1 . Wysokość czynszu najmu podlegać będzie waloryzacji corocznie z dniem 1 lipca począwszy od 2014 r. w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy.

2 . Pierwsza waloryzacja czynszu najmu nastąpi od dnia 1 lipca począwszy od 2014 roku.

3 . Dokonywane w tym trybie zmiany czynszu dokonywane są na podstawie oświadczenia złożonego przez Wynajmującego i nie stanowią zmiany umowy, jednocześnie Najemca oświadcza, że wyraża na nie zgodę w momencie podpisania niniejszej umowy najmu.

§11

1. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
2. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
   1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
      a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych,
      b) dopuszczania się samowoli budowlanej,
      c) przekazania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego,
      d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych itd.), a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3 , jak i stwierdzenia powtarzających się braków w asortymencie określonym § 3 ust. 1 umowy;
   2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
   3) postawienia Najemcy w stan likwidacji.
4. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

§12

1. Od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu, w stanie niepogorszonym. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo - odbiorczy.
2. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 5 dni kalendarzowych od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
3. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie w kwocie 300% ostatniej wysokości czynszu i opłat dodatkowych.
5. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca

poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego obciąża Najemcę.

§13

1. Faktury oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
   1) Wynajmujący - Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, pl. Powstańców Warszawy 1; 00-950 Warszawa,
   2) Najemca
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
4. Zmiana danych o których mowa w ust. 1 nie powoduje konieczności zmiany umowy.

§14

1. W dniu ..... Najemca wpłacił na konto ..... kaucję w kwocie ..... zł (słownie .....).
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
5. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania wraz z karami umownymi i opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
9. Najemca upoważnia Wynajmującego do sprzedaży rzeczy będących przedmiotem zastawu o ile należność nie została uregulowana po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi.
10. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawił się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§15

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§16

1. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej umowy jest oświadczenie w formie aktu notarialnego - złożone przez Najemcę - w którym Najemca zobowiązuje się do wydania i opróżnienia przedmiotu najmu w terminie 14 dni od daty ustania stosunku najmu, zaś co do obowiązku zapłaty czynszu i świadczeń dodatkowych wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT), w przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu i świadczeń dodatkowych w terminie określonym w umowie, poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c, co do kwoty będącej równowartością sześciomiesięcznego czynszu brutto i świadczeń dodatkowych brutto, z tym, **ż**e Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 36 miesięcy od daty rozwiązania umowy.
2. Należność za sporządzenie aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza reguluje najemca lokalu. Wynajmujący zwraca najemcy połowę tych wydatków, w formie zaliczenia na poczet czynszu.
3. Przedmiotowe oświadczenie Najemca zobowiązuje się dostarczyć do Wynajmującego w terminie 15 dni, od daty zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. W przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu na wniosek Najemcy, koszty zawarcia kolejnego aktu, o którym mowa w ust. 1, obciążają w całości Najemcę lokalu.

§17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§18

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**

Załącznik nr 1 do umowy

Protokół zdawczo-odbiorczy

Protokół sporządzono w dniu …….2013 roku w sprawie przekazania - przejęcia lokalu znajdującego się na parterze budynku przy Pl. Powstańców Warszawy 1 w Warszawie w obecności przedstawicieli:

Skarbu Państwa - Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
a
……..

Spisany protokół zdawczo-odbiorczy dotyczy przekazania lokalu znajdującego się na parterze budynku usytuowanego w Warszawie przy pl. Powstańców Warszawy 1, przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej w formie kiosku wielobranżowego.

Uwagi ogólne:

- Podłoga…… ..... …….…….
- Ściany……..…… ..... …….
- Oświetlenie w lokalu…….
- Umeblowanie…….
- Stan ogólny lokalu……

Wraz z przekazywanym lokalem przekazuje się wszystkie posiadane klucze do ww. lokalu.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Uwagi:

Najemca **Wynajmujący**